

ZG_OBERGERICHT Z1 2021 12 vom 12. Mai 2022

ZG Obergericht, 2022-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2021_12

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2021 12 du 12 mai 2022

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2021 12 del 12 maggio 2022

Regeste

Aberkennung | Miete/Pacht

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid im Wesentlichen wie folgt:

E. 1.1

Zwischen den Parteien sei unbestritten, dass die Klägerin der Beklagten die Mietzinse in der Höhe von CHF 23'420.00 für die Monate November und Dezember 2019 nicht bezahlt habe. Umstritten sei, ob der Mietvertrag – so die Klägerin – gestützt auf die Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 per 31. Oktober 2019 habe gekündigt werden können oder ob sich – so die Beklagte – der Mietvertrag [ohne ordentliche Seite 7/16 Kündigungsmöglichkeit] um die feste Dauer von 5 Jahren, d.h. bis 30. Juni 2022, verlängert habe. Je nach Beantwortung dieser Streitfrage sei der Mietzins für die November und Dezember 2019 geschuldet oder nicht (act. 28 E. 2).

E. 1.2

Ziel der Vertragsauslegung sei es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR; subjektive Vertragsauslegung). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibe, seien zur Ermittlung des mutmasslichen Willens der Parteien deren Erklärungen aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach dem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen hätten verstanden werden dürfen und müssen (objektive Vertragsauslegung; act. 28 E. 4).

E. 1.3

Aus den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 sowie aus den Aussagen von J._____ und H._____ ergebe sich, dass die Parteien den Mietvertrag um weitere 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins hätten verlängern wollen (act. 1/5 und 1/6; act. 19 Ziff. 2.1 ff.). Diesbezüglich habe zwischen den Parteien ein Konsens bestanden und es sei zu einer Verlängerung bzw. einem weiteren Mietverhältnis für 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins gekommen (act. 28 E. 4.1). Im Weiteren seien sich die Parteien grundsätzlich einig, dass bezüglich der Kündigungsmöglichkeit kein tatsächlicher Konsens bestehe, was auch das Beweisverfahren ergeben habe (act. 19 Ziff. 2.1 ff.). Während die Beklagte der Meinung gewesen sei, ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Mindestdauer vereinbart zu haben (act. 19 Ziff. 2.7), sei die Klägerin von einer maximalen Mietdauer ausgegangen, innert welcher sie [mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr] kündigen könne (act. 19 Ziff. 2.6). Mithin habe diesbezüglich eine Auslegung nach dem

Vertrauensprinzip zu erfolgen (act. 28 E. 4.1 f. und 4.2.3).

E. 1.4

An der Parteibefragung habe J. _____ mit Bezug auf die [im Schreiben vom 21. November 2016 angebehrte] Kombination der Optionsrechte und der Kündigungsmöglichkeit unter anderem ausgeführt, dass nach Ansicht der Klägerin der Mietvertrag im Jahr 2017 beendet gewesen sei. Sie habe den Vertrag dann nochmals um 5 Jahre verlängern wollen, was ein Teil der Option gewesen sei. Weil aber das Unternehmen gewachsen sei und es gegebenenfalls mehr Platz gebraucht hätte, habe die Klägerin flexibel bleiben und sich ein Kündigungsrecht von einem Jahr "erlauben" wollen. Dies sei mit der Beklagten nicht besprochen, sondern einfach im entsprechenden Brief [vom 21. November 2016] festgelegt worden. Darauf habe H. _____ – nicht ganz klar und frei von Widersprüchen – unter anderem entgegnet, sie hätte so etwas bei einem bestehenden unbefristeten Vertrag nicht gebilligt. Wenn sie damit einverstanden gewesen wäre, dann hätte sie die Klägerin ja auch innerhalb eines Jahres "rausschmeissen" können, wenn sie jemanden anderes gehabt hätte; "niemand sage zu so etwas ja". Sie habe die Formulierung so verstanden, dass die Klägerin dann genug Zeit gehabt hätte, um sich umzuschauen, wenn sie nach 5 Jahren "raus" gewollt hätte, sie mithin eine längere Frist als die drei [recte: sechs] Monate Kündigungszeit gewollt hätte. Nachdem sich die Parteien über eine Verlängerung des Mietverhältnisses bzw. über ein weiteres Mietverhältnis von 5 Jahren einig gewesen seien, könne und müsse die [von der Klägerin] vorgeschlagene und [von der Beklagten] akzeptierte Kündigungsmöglichkeit aus Sicht

Seite 8/16 eines objektiv neutralen und loyalen Empfängers nur so verstanden werden, dass innerhalb dieser 5 Jahre mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden könne. Daran ändere auch nichts, dass die Beklagte beim Mietvertrag vom 1. Juni 2012 von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen sei (act. 22 Ziff. 2 ff.), stehe es doch den Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit jederzeit zu, dies zu ändern. Dass damit eine unangemessene Lösung gewählt worden sei, stehe nicht fest. Die Beklagte habe denn auch in ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2016 bestätigt, dass sie an einer weiterhin guten Zusammenarbeit interessiert sei, und habe damit kundgetan, dass sie eine Vertragsänderung akzeptiere. Ohne ihre Zustimmung hätte sie gewärtigen müssen, dass die Klägerin das Mietobjekt verlasse. Aus objektiver Sicht hätte H. _____ in ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2016 einen Vorbehalt anbringen müssen, wonach das akzeptierte Kündigungsrecht erst nach Ablauf der verlängerten festen Mietdauer zulässig sei. Die Klägerin habe in ihrem Schreiben vom 21. November 2016 klarerweise nur Bezug auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags genommen, weshalb der in Ziff. 3.4 des Mietvertrags geregelte Fall, welcher unter der Variante 2 eine Kündigungsmöglichkeit während der verlängerten unbefristeten Mietdauer vorgesehen habe, nicht zur Anwendung gelange. Dies habe auch die Beklagte so verstehen müssen und können. Nur wenn die Parteien keine Einigung im Rahmen der Variante 2 gefunden hätten, wäre der Mietvertrag als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden und in diesem Fall nach den Bestimmungen von Ziff. 3.4 kündbar gewesen. Die Parteien hätten jedoch – wie erwähnt – eine Einigung gefunden (act. 28 E. 4.2.1 f. und 4.2.4).

E. 1.5

Nach dem Gesagten hätten die Parteien mit ihren Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer von 5 Jahren und

einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils kündbar zum Ende eines Monats, vereinbart. Bei dieser Sachlage habe die Klägerin das Mietverhältnis rechtsgültig per 31. Oktober 2019 kündigen dürfen, womit die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 nicht geschuldet seien (act. 28 E. 4.2.5 und 4.3).

E. 2

habe sich die Klägerin insofern gestützt, als sie bei der nunmehr verlängerten Mietdauer Seite 10/16 auch die Kündigungsmodalitäten habe anpassen wollen. Die Kündigungsfrist habe von bisher

E. 2.1

Gemäss dem entsprechend dem Willensprinzip zu ermittelnden wirklichen Parteiwillen wie auch dem entsprechend dem Vertrauensprinzip herzuleitenden mutmasslichen Parteiwillen hätten die Parteien am 1. Juni 2012 einen unbefristeten Mietvertrag mit einer festen Mietdauer von 5 Jahren abgeschlossen. Dabei habe es sich um einen unecht befristeten Mietvertrag gehandelt, der den unbefristeten Mietverhältnissen zuzuordnen sei. Auch die Klägerin sei sich darüber im Klaren gewesen, dass sie hätte kündigen müssen, falls sie den Mietvertrag per 30. Juni 2017 hätte auflösen wollen. In Ziff. 3 des Mietvertrags seien zweifellos die Kündigungsmodalitäten geregelt worden. Ziff. 3 könne sodann entnommen werden, dass das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf und insbesondere nicht nach Ablauf der festen Mietdauer von 5 Jahren ende; in Ziff. 3.2 sei vielmehr vorgesehen, dass es sich Seite 9/16 automatisch gemäss dem "Optionsrecht Variante 1" verlängere. Diesbezüglich werde in Ziff. 3.3 unter Variante 1 weiter ausgeführt, dass die Option 1 automatisch als ausgelöst gelte, wenn der Mieter bei der Vermieterin nicht mittels eingeschriebenen Briefs gemäss Ziff. 3.4 kündige oder per 30. November 2016 mittels eingeschriebenem Brief vom Optionsrecht gemäss Variante 2 Gebrauch mache. Und auch nach Ablauf dieser weiteren 5 Jahre hätte das Mietverhältnis nicht enden sollen, sondern gemäss Ziff. 3.4 unbefristet weiterlaufen und alsdann gemäss den in Ziff. 3.4 vereinbarten Bedingungen kündbar sein sollen. Ziff. 3 enthalte also nirgends eine Bestimmung, wonach das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt ohne Kündigung hätte enden sollen. Die Bestimmungen gemäss Ziff. 3 des Mietvertrags seien vielmehr darauf ausgelegt, dass das Mietverhältnis möglichst lange hätte dauern sollen, sich nach Ablauf von 5 Jahren automatisch um weitere 5 Jahre verlängere und erst später unter Einhaltung der vertraglichen Modalitäten hätte kündbar sein sollen. Eine andere Interpretation des Mietvertrags sei schlicht unhaltbar; von einem befristeten Mietvertrag könne keine Rede sein. Sodann lasse nichts den Schluss zu, dass die Parteien den unbefristeten Mietvertrag im Rahmen ihrer Korrespondenz vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 in einen auf eine Maximaldauer von 5 Jahren befristeten Mietvertrag hätten umwandeln wollen. Die Vorinstanz nehme zu Recht an, dass die Parteien den Mietvertrag mit der erwähnten Korrespondenz um weitere 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins hätten verlängern wollen. Sie gehe jedoch zu Unrecht davon aus, dass die Parteien den unbefristeten Mietvertrag vom 1. Juni 2012 in einen befristeten umgewandelt hätten. Eine solche Umwandlung widerspreche dem Wortlaut des Schreibens der Klägerin vom 21. November 2016, worin sie klarerweise eine Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre, nicht aber eine Befristung des Mietvertrags gewünscht habe. Weiter wäre nicht einzusehen, inwiefern der Mietvertrag um 5 Jahre hätte verlängert werden sollen, wenn beiden Parteien während dieser Zeit ein jederzeitiges Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr eingeräumt worden wäre. Insofern wäre das

Schreiben vom 21. November 2016 in sich widersprüchlich, denn entweder gelte das eine (Befristung des Mietvertrags) oder das andere (beidseitiges Kündigungsrecht von einem Jahr). Der Beklagten sei beim besten Willen nicht zumutbar, einen derartigen Widerspruch zu akzeptieren (act. 29 Rz 12-17).

E. 2.2

In schwer verständlicher Weise führe die Vorinstanz sodann aus, der in Ziff. 3.4 des Mietvertrags geregelte Fall gelange nicht zur Anwendung, da sich die Klägerin in ihrem Schreiben vom 21. November 2016 nur auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen habe, was die Beklagte auch so habe verstehen müssen und können. Nur wenn die Parteien keine Einigung im Rahmen der Variante 2 gefunden hätten, wäre das Mietverhältnis als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden und in diesem Fall nach den Bestimmungen von Ziff. 3.4 kündbar gewesen. Diese Erwägung der Vorinstanz finde nirgends eine Stütze. Zum einen blende die Vorinstanz aus, dass die Klägerin gemäss ihrem eigenen Schreiben vom 21. November 2016 ausdrücklich eine Kombination der Optionsrechte gewünscht habe, wobei sie sich auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen habe und auch darauf habe beziehen müssen, seien doch beide Optionsvarianten in Ziff. 3.3 enthalten. Zum andern habe eine Kombination der in Ziff. 3.3 des Mietvertrags vorgesehenen Optionsrechte sowohl eine Komponente des "Optionsrechts Variante 1" als auch eine Komponente des "Optionsrechts Variante 2" beinhalten müssen. Von der Optionsvariante 1 habe die Klägerin einzig die weitere, feste Mietdauer von 5 Jahren gemeint haben können, denn die in der Optionsvariante 1 eigentlich vorgesehene Mietzinserhöhung habe sie ja gerade nicht gewollt. Und auf die Optionsvariante

E. 2.3

Die Vereinbarung einer Befristung im Sinne einer Maximaldauer und von Kündigungsmöglichkeiten für die Zeit bis zu diesem absoluten Endtermin sei nach herrschender Lehre und Praxis wohl zulässig. Vorliegend fehlten aber jegliche Hinweise dafür, dass sich die Parteien auf ein derartiges, äusserst seltenes Konstrukt geeinigt hätten. Nach dem Vertrauensprinzip und auf Grundlage des bestehenden Mietvertrags vom 1. Juni 2012 habe die Beklagte einzig und allein davon ausgehen dürfen und müssen, dass die Klägerin eine Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins (gemäss Variante 1) und eine Änderung der Kündigungsmodalitäten für die verlängerte Mietdauer [nach Ablauf der Mindestdauer] gemäss Variante 2 gewollt habe. Dem habe die Beklagte zugestimmt (act. 29 Rz 17).

Seite 11/16

E. 2.4

Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer von weiteren 5 Jahren mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils kündbar zum Ende eines Monats, vereinbart hätten, sei nach dem Gesagten schlechterdings unhaltbar und falsch. Die Vorinstanz habe sich weder am Willensprinzip noch am Vertrauensprinzip orientiert und im Rahmen ihrer Erwägungen sämtliche relevanten Umstände, die für die Auslegung der Erklärungen vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 von ausschlaggebender Bedeutung gewesen wären, kurzerhand ignoriert. Es sei bewiesen, dass die Parteien am 1. Juni 2012 einen unbefristeten, d.h. einen sogenannt unecht befristeten Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis zum 30. Juni 2017, abgeschlossen hätten und

sie diesen Vertrag mit Korrespondenz vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 um eine weitere feste Vertragsdauer von 5 Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2022, verlängert hätten. Der Klägerin stehe somit kein Kündigungsanspruch auf einen früheren Zeitpunkt zu, weshalb sie zu Unrecht auf den 31. Oktober 2019 gekündigt habe und daher der Beklagten nach wie vor die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 schulde (act. 29 Rz 20). 3. Demgegenüber teilt die Klägerin die Auffassung der Vorinstanz.

3.1 Der Wortlaut von Ziff. 3.2 des Mietvertrags vom 1. Juni 2012 deute entgegen den Ausführungen der Beklagten darauf hin, dass es sich um einen befristeten Mietvertrag gehandelt habe. In den Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags finde sich weder das Wort "unbefristet" noch das Wort "Mindestmietdauer" oder sonst ein auf einen unbefristeten Vertrag hindeutendes Wort. Vielmehr sei in Ziff. 3.2 von einer "festen Mietdauer von fünf Jahren" die Rede, was von einem durchschnittlichen Leser klarerweise als befristeten Vertrag interpretiert werden dürfe. Auch fehle ein klarer Hinweis, dass die Klägerin den Vertrag hätte kündigen müssen. Die Modalitäten der Beendigung des Mietverhältnisses auf den Zeitpunkt des Ablaufs der ersten festen Vertragsdauer (30. Juni 2017) seien im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits und daher auch nicht entscheidend, hätten doch die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 die bis dahin geltenden Modalitäten gemäss Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags vom 1. Juni 2012 aufgehoben und durch die Regelungen gemäss dem Schreiben der Klägerin vom 21. November 2016 geändert (act. 33 Rz 8 f., 11, 14 und 17-23).

3.2 Ziff. 3.4 des Mietvertrags habe lediglich den Fall geregelt, in welchem sich die Parteien nicht gemäss Optionsvariante 2 bis zum 31. Dezember 2016 über die Verlängerungsbedingungen einig geworden wären. Mit der im Schreiben vom 21. November 2016 von der Klägerin abgegebenen Offerte und deren Annahme durch die Beklagte habe der in Ziff. 3.4 geregelte Fall der Nichteinigung nicht mehr eintreten können. Nach Ausübung der Verlängerungsoption habe Ziff. 3.4 des Mietvertrags keine eigenständige Bedeutung mehr gehabt, da im Mietvertrag in Ziff. 3.2 bzw. 3.3 lediglich eine einmalige Verlängerungsoption eingeräumt worden sei. Es sei daher nicht ersichtlich, wann und weshalb die Kündigungsfrist von Ziff. 3.4 nach Verlängerung des Mietverhältnisses um maximal 5 Jahre noch hätte zur Geltung kommen sollen. Entsprechend wäre es auch gänzlich unlogisch, dass die Klägerin eine Verlängerung dieser nicht mehr notwendigen Kündigungsfrist hätte vorschlagen sollen. Ferner gehe aus dem Wortlaut von Ziff. 3.3 Variante 2 in Verbindung mit Ziff. 3.4 hervor, dass der Mietvertrag

Seite 12/16 nur im Fall einer Nichteinigung unter Optionsvariante 2 als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden wäre. Gestützt auf diesen Sachverhalt habe die Beklagte den Begriff "Kombination der vorliegenden Optionsrechte" so verstehen müssen, dass aus der Optionsvariante 1 die weitere feste Mietdauer für 5 Jahre und der unveränderte Mietzins entnommen worden seien sowie hinsichtlich der Optionsvariante 2 neu ein Kündigungsrecht als neue, geänderte Bedingung für die verlängerte Mietdauer vereinbart worden sei (act. 33 Rz 22 f.).

4. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, kann ein tatsächlicher Konsens der Parteien über die Kündbarkeit des Mietvertrags nicht festgestellt werden, weshalb die Vereinbarung der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist danach zu ermitteln, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäusserung der andern Vertragspartei nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste (BGE 144 III 43 E. 3; vgl. dazu auch einlässlich act. 28 E. 4 m.w.H.).

5. Die Beklagte argumentiert, dass es sich bereits beim Mietvertrag vom 1. Juni 2012 um einen unecht befristeten Mietvertrag und damit um ein unbefristetes Mietverhältnis gehandelt habe und folglich die von der Klägerin

erklärte "Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre" erneut einen unecht befristeten Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von 5 Jahren begründet habe. Mit dieser Argumentation haben sich die gerichtlichen Instanzen, welche den Fall – insbesondere auch im Rahmen der Rechtsöffnungsverfahren – bisher beurteilt haben, nicht näher auseinandergesetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Dies ist vorliegend nachzuholen. 5.1 Gemäss Art. 255 OR kann das Mietverhältnis befristet oder unbefristet sein (Abs. 1). Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Abs. 2). Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet (Abs. 3). 5.1.1 Aus dieser Norm geht hervor, dass der unbefristete Vertrag die Regel und der befristete die Ausnahme ist, womit im Zweifelsfall von einem unbefristeten Vertrag auszugehen ist. Die so- genannt unecht befristeten Mietverhältnisse, die (z.B. infolge einer Fortlaufsklausel) nach einer vereinbarten Mindestdauer weiterlaufen, falls sie nicht gekündigt werden, sind unbefristete Mietverhältnisse. Sehen die Parteien jedoch eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer vor und vereinbaren sie gleichzeitig für die Zeit bis zu diesem absoluten Endtermin Kündigungsmöglichkeiten, liegt ein befristetes Mietverhältnis vor (vgl. Biber, in: SVIT [Hrsg.], Das Schweizerische Mietrecht, 4. A. 2018, Art. 255 OR N 3 und 8 f.; Thanei, in: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, Rz 24.3.1 f. und 24.3.8; Higi, Zürcher Kommentar, 3. A. 1994, Art. 255 OR N 40-42; Giger, Berner Kommentar, 2013, Art. 255 OR N 45 und 47; Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 255 OR N 5). 5.1.2 Befristete sowie unbefristete Mietverträge können dem Mieter eine Option auf Neuabschluss oder Verlängerung des Mietverhältnisses einräumen. Dabei handelt es sich um ein Recht des Mieters, durch einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bereits festgelegtes Vertrags- verhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (sog. "echte Option", im Unterschied zur sog. "unechten Option", bei welcher die Parteien lediglich verpflichtet sind, über eine Vertragsverlängerung zu verhandeln; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_551/2008 vom

Seite 13/16 12. Mai 2009 E. 5.1; 4C.152/2004 vom 9. Juli 2004 E. 3.1; Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 54; Biber, a.a.O., Art. 255 OR N 11; Müller, in: SVIT [Hrsg.], a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR N 43). Bei unbefristeten Mietverhältnissen macht eine Option auf Verlängerung nur dann Sinn, wenn es darum geht, das unbefristete in ein befristetes Mietverhältnis "umzuwandeln", was regelmässig bei unecht befristeten Mietverhältnissen einem Bedürfnis der Parteien entsprechen kann (vgl. Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 57 und 66). Die Parteien können im Verlauf des Mietverhältnisses sodann ein unbefristetes (oder unecht befristetes) mittels vertragsabändernder Abrede in ein befristetes "umwandeln", indem sie sich auf einen Endtermin einigen (vgl. Biber, a.a.O., Art. 255 OR N 7; Thanei, a.a.O., Rz 24.3.14 i.V.m. Oeschger/Zahradnik, in: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], a.a.O., Rz 17.3.3.1.4). Streng logisch betrachtet kommt dies dem Abschluss eines neuen Mietvertrags zu geänderten Bedingungen gleich (vgl. Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 30). 5.2 Vorliegend vereinbarten die Parteien, dass der Mietvertrag nach Ablauf der festen Mietdauer von 5 Jahren ohne Kündigung oder Ausübung der Optionsrechte um eine weitere, feste Mietdauer von 5 Jahren fortgesetzt wird (vgl. Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags; Urteil des Obergerichts Solothurn ZKBER.2018.14 vom 5. September 2018 E. II.1.1 und II.2.3). Ent- gegen der Auffassung der Beklagten wäre er damit jedoch nicht als unecht befristetes bzw. unbefristetes Mietverhältnis, sondern als befristetes Mietverhältnis mit einer festen Mietdauer von 5 Jahren fortgeführt worden, zumal danach keine (erneute) Fortführung vorgesehen war. Ob unter diesen Gegebenheiten

der am 1. Juni 2012 geschlossene ("ursprüngliche") Mietvertrag ein unecht befristeter bzw. unbefristeter Mietvertrag war, ist fraglich, braucht vorliegend aber – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – nicht näher erörtert zu werden. 5.3 Mit der in der Änderungs-offerte vom 21. November 2016 erklärten "Verlängerung des Mietvertrages um fünf (5) Jahre" ersuchte die Klägerin – offenbar zur Fixierung des Mietzinses für diesen Zeitraum (vgl. act. 11 Rz 30.1; act. 19 Ziff. 2.1 und 2.4) – klarerweise um einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag, wurde darin doch – entgegen der Auffassung der Beklagten – eine ausdrückliche Befristung des Vertrags (ohne Fortlaufsklauseln) vorgeschlagen (vgl. Hulliger/Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. A. 2016, Art. 255 OR N 2; vgl. auch Urteil des Obergerichts Zug BZ 2020 39 vom 3. September 2020 E. 2.4.6). Dies deckt sich im Übrigen mit der soeben gewonnenen Erkenntnis, wonach der Mietvertrag vom 1. Juni 2012 ohnehin als befristeter Mietvertrag fortgesetzt worden wäre. Dass die Befristung sodann als Maximaldauer zu verstehen war, ergibt sich aus der gleichzeitig von der Klägerin angebehrten "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats". Entgegen der Auffassung der Beklagten kann somit nicht "bestätigt" werden, dass sich die abgeänderten Kündigungsmodalitäten nur auf die Zeit nach Ablauf der neuen Mindestdauer von 5 Jahren bezogen haben soll. Die Beklagte verkennt, dass es gar keine neue Mindestdauer von 5 Jahren im Sinne eines unecht befristeten Mietvertrags gab. Ausserdem hat sich die Klägerin im Schreiben vom 21. November 2016 einzig auf die Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen, worin es (unter anderem) um die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer und damit um diejenigen Bedingungen ging, die dem Mietverhältnis ab dem 1. Juli 2017 zugrunde liegen sollten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Die Kombination der Optionsvarianten 1 und 2 ergibt sich daraus, dass die Klägerin von der Optionsvariante 1 die befristete, "feste Mietdauer von 5 Jahren" übernahm und entsprechend

Seite 14/16 der Optionsvariante 2 "die Bedingungen [insbesondere die Kündigungsmodalitäten] für die verlängerte Mietdauer" festlegen wollte, was die Beklagte nach Treu und Glauben zweifellos auch so verstehen musste. 5.4 Nicht hinreichend klar ist, in welchen Fällen – nebst der stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrags wegen fehlender Einigung nach Ausübung der Optionsvariante 2 – die Kündigungsmodalitäten von Ziff. 3.4 des Mietvertrags, welche eine "verlängerte unbefristete Mietdauer" voraussetzen (vgl. act. 1 Rz 31.2), zur Anwendung gekommen wären. Daraus kann die Beklagte jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Vielmehr ist nach dem Vertrauensprinzip anzunehmen, dass sich die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 auf neue Bedingungen (inkl. entsprechender Kündigungsmodalitäten) für den verlängerten, auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag geeinigt haben, weshalb Ziff. 3.4 des Mietvertrags ohnehin keine Wirkungen mehr entfaltet (vgl. auch Urteil des Obergerichts Zug BZ 2020 39 vom 3. September 2020 E. 2.4.6). 5.5 Nach dem Gesagten haben die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 – im Sinne eines normativen Konsenses – einen auf 5 Jahre als Maximaldauer echt befristeten Mietvertrag mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten vereinbart (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Damit ist die von der Klägerin am 26. Oktober 2018 per 31. Oktober 2019 fristgerecht ausgesprochene Kündigung gültig und wirksam, womit sie die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 nicht schuldet. Dementsprechend hat die Vorinstanz die vorliegende Aberkennungsklage zu Recht gutgeheissen.

E. 6

Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Zugleich ist der erstinstanzliche Entscheid vollumfänglich zu bestätigen.

E. 7

Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beklagte auch die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen und der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 7.1

Ausgehend vom massgebenden Streitwert von CHF 23'420.00 rechtfertigt es sich, die Entscheidegebühr für das Berufungsverfahren auf CHF 2'800.00 festzusetzen (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 und § 3 KoV OG).

E. 7.2

Da die Klägerin anwaltlich vertreten ist, richtet sich die Höhe der Parteientschädigung nach der Verordnung des Obergerichts über den Anwaltstarif (AnwT). Bei einem Streitwert von CHF 23'420.00 beträgt das Grundhonorar der Rechtsanwälte CHF 4'276.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Zu diesem Honorar kann gestützt auf § 3 Abs. 3 und 5 sowie § 5 Abs. 1 Ziff. 3 AnwT ein Zuschlag von insgesamt 50 % berechnet werden, was ein Zwischentotal von CHF 6'414.00 ergibt (§ 8 Abs. 2 AnwT). Davon sind für das vorliegende Berufungsverfahren zwei Drittel (= CHF 4'276.00) zu berechnen; Gründe, die es rechtfertigen würden, ausnahmsweise das volle Grundhonorar zu berechnen (§ 8 Abs. 1 AnwT), sind – unter Berücksichtigung des bereits gewährten Zuschlags von 50 % – nicht ersichtlich. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 128.30; § 25 Abs. 2 AnwT) und der MWST von 7,7 % (= CHF 339.15; § 25a Abs. 1 AnwT) ergibt sich somit eine Parteientschädigung von gerundet CHF 4'745.00.

Seite 15/16

E. 8

Der für das Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht massgebende Streitwert beträgt vorliegend entsprechend den streitig gebliebenen Begehren CHF 23'420.00. Bei einem Streitwert von über CHF 15'000.00 ist in mietrechtlichen Fällen die Beschwerde in Zivilsachen zulässig (vgl. Art. 72 ff., Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

Seite 16/16 Urteilsspruch

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.